物件調書・図面について

・　物件調書は、入札参加者が物件の概要を把握するための参考資料です。これに基づいて、現地確認及び供給処理施設の状況や各種法令に基づく諸規制等の関係機関への照会など、入札参加者ご自身により必ず事前調査を行ってください。

　なお、現地確認のため国有地に立ち入る場合は、周辺住民の迷惑とならないようにご配慮願います。

・　**物件は、現状有姿の引渡しとなりますのでご了承ください。**

　物件は、現状有姿（あるがままのすがた）での引渡しとなります。したがって、当該土地に設置されている鋼管柵、現地看板のほか、その他工作物や樹木等が存在する場合や越境物がある場合についても、現状のまま引き渡します。

　従いまして、購入した物件を利用する際の整備（整地、樹木の伐採・抜根、越境物の撤去・移動、地盤改良等）は、すべて購入者ご自身で実施する必要があります。

・　案内図、概要図及び平面図は、現状と異なる場合もありますので、あらかじめご了承ください。

・　開発等（建築を含む）にあたっては、都市計画法、建築基準法、各地方公共団体の条例等により指導がなされる場合もありますので、関係各機関にご照会ください。

・　上水道にあっては配水管本管、下水道にあっては公共汚水桝、都市ガスにあっては本管と建物を結ぶための工事費（加入金・諸経費を含む）は、自己負担となります。

・　各種供給処理施設（上水道、下水道、都市ガス、電気等）の使用にあたっては、そのほとんどが現時点で使用されていないため、原則として使用できないものとして取り扱っています。実際の使用の可否、上水道給水加入金の要否等については、入札参加者ご自身により事前調査を行ってください。

・　上水道・下水道・都市ガスの引き込みを行う場合で、道路の舗装、インターロッキング、ロードヒーティング等を復旧するための費用、街路樹の移動や縁石の切り下げ工事に要する費用は、原則として原因者の負担となります。また、道路管理者が工事の内容に制限を加えたり、工事の許可をしない場合があります。

・　上水道・下水道・都市ガスの供給について、平均的な需要を超える場合には、供給が不可能又は工事費の大半が原因者負担となる場合があります。

・　下水道の公共汚水桝は、管理者の所有物となりますが、道路敷地に設置されている場合と宅地内に設置されている場合があります。また、一つの公共汚水桝を隣接する宅地と共同で利用する場合もあります。

物件調書の補足説明事項

所　在　地

所在地は、物件の不動産登記簿に表示されている所在地番を記載しています。

住 居 表 示

１　住居表示は、物件所在地の街区を記載しています。

２　住居表示が実施されていない場合には、「同所」と記載しています。

現況地目及び面積

１　現況地目は、登記簿地目ではなく、その物件の現況の地目を記載しています。

２　面積は、物件の実測面積を記載しています。

接面道路の状況

１　本物件調書においては、物件に接面する通行の用に供されているもののうち、道路法又は建築基準法上の道路及び公共団体管理道路を接面道路として記載しています。

２　本物件調書における「建築基準法上の道路」とは、建築基準法（第３章　都市計画区域等における建築物の敷地、構造、建築設備及び用途）第４２条第１項各号に該当する幅員４ｍ（特定行政庁がその地方の気候若しくは風土の特殊性又は土地の状況により必要と認めて都道府県都市計画審議会の議を経て指定する区域内においては、６ｍ。第２項及び第３項において同じ。）以上のものをいいます。

なお、都市計画区域及び準都市計画区域内で建築物を建築する場合は、物件が建築基準法第４２条に規定する道路に２ｍ以上接しなければなりません。

本物件調書における建築基準法上の道路には、以下のものがあります。

（１）建築基準法第４２条第１項第１号道路

道路法による道路。

（２）建築基準法第４２条第１項第２号道路

都市計画法、土地区画整理法、旧住宅地造成事業に関する法律、都市再開発法、新都市基盤整備法、大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法又は密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律（第６章　防災街区整備事業に限る。）により整備された道路。

（３）建築基準法第４２条第１項第３号道路

建築基準法第３章の規定が適用されるに至った際、現に存在する道。

（４）建築基準法第４２条第１項第４号道路

道路法、都市計画法、土地区画整理法、都市再開発法、新都市基盤整備法、大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法又は密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律（第６章　防災街区整備事業に限る。）による新設又は変更の事業計画のある道路で、２年以内にその事業が執行される予定のものとして特定行政庁が指定したもの。

（５）建築基準法第４２条第１項第５号道路（位置指定道路）

土地を建築物の敷地として利用するため、道路法、都市計画法、土地区画整理法、都市再開発法、新都市基盤整備法、大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法又は密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律（第６章　防災街区整備事業に限る。）によらないで築造する政令で定める基準に適合する道で、これを築造しようとする者が特定行政庁からその位置の指定を受けたもの。

（６）建築基準法第４２条第２項道路（みなし道路）

建築基準法第３章の規定が適用されるに至った際、現に建築物が立ち並んでいる幅員４ｍ未満の道で、特定行政庁の指定したものは、本条第１項の規定にかかわらず同項の道路とみなし、その中心線からの水平距離２ｍ（第１項の規定により指定された区域内においては、３ｍ）の線をその道路の境界線とみなします。

ただし、当該道がその中心線からの水平距離２ｍ未満でがけ地、川、線路敷地その他これらに類するものに沿う場合においては、当該がけ地等の道の側の境界線及びその境界線から道の側に水平距離４ｍ（又は６ｍ）の線をその道路の境界線とみなします。

（７）建築基準法第４２条第３項道路

土地の状況によりやむを得ない場合において、特定行政庁は、建築基準法第４２条第２項道路の境界線の位置を、中心線からの水平距離については１．３５ｍ

以上２ｍ（本条第１項の規定により指定された区域内においては、３ｍ）未満の範囲内において、別に指定することができます。

また、本条第２項に規定するがけ地等の境界線からの水平距離については、2.7ｍ以上４ｍ（本条第１項の規定により指定された区域内においては、６ｍ）未満の範囲内において、別に指定することができます。

（８）建築基準法外道路

建築基準法第４２条に規定する道路以外の道路。

物件がこの道路にのみ接している場合、原則として建物建築はできません。

※　本物件調書の「接面道路の状況」欄では、「建築基準法」を省略して、「法」と記載しています。

例：「法第４２条第１項第１号道路」

…建築基準法第４２条第１項第１号道路を指します。

：「法外道路」

…建築基準法に該当しない道路を指します。

法令に基づく制限

【留意事項】

本資料に記載した法令等の内容は作成時点のものです。法令改正、条例改正その他制度変更により、規制内容、届出又は許可等の手続が変更される場合がありますので、土地の取得又は利用を計画する際は、最新の法令等及び関係行政機関の案内をご確認ください。

１　都市計画法・建築基準法

（１）市街化区域・市街化調整区域・都市計画区域内（非線引）・都市計画区域外・都市計画区域外（準都市計画区域）

都市計画法で定められた物件の区域を記載しています。

都市計画法では、無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため、都市計画区域を指定し、必要に応じてその区域を区分して、市街化区域及び市街化調整区域を定めています。

「市街化区域」は、すでに市街地を形成している区域及びおおむね 10 年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域をいいます。

「市街化調整区域」は、市街化を抑制すべき区域をいいます。

「都市計画区域内（非線引）」は、都市計画区域において、市街化・市街化調整区域の別が定められていない区域をいいます。

「都市計画区域外」とは、都市計画区域が定められていない区域をいいます。

「都市計画区域外（準都市計画区域）」とは、都市計画区域外において都道府県が、土地利用に関して必要に応じて指定する区域をいいます。

（都市計画法第５条・第５条の２・第７条）

（２）用途地域

都市計画法で定められた物件の用途地域を記載しています。

用途地域は大きく分けて、住居系、商業系、工業系の３つに分けられ、これらの中から、その地域にふさわしいものが定められています。

（都市計画法第８条第１項）

① 用途規制

建築基準法では、それぞれの用途地域で建築できる建築物を制限しています。

（建築基準法第４８条）

	用途地域	建築してはならない建築物
住居系	第一種低層住居専用地域	住宅・店舗兼用住宅・小・中・高等学校・図書館・公衆浴場・診療所・老人ホーム・その他公益上必要な建築物等以外のもの
	第二種低層住居専用地域	第一種低層住居専用地域適格建築物・一定の店舗等以外のもの
	第一種中高層住居専用地域	第二種低層住居専用地域適格建築物・大学・病院・老人福祉センター・一定の店舗及び自動車車庫等以外のもの
	第二種中高層住居専用地域	工場・倉庫業用倉庫・劇場・映画館・料理店・キャバレー・パチンコ屋・麻雀屋・ホテル・旅館・ボーリング場・自動車教習所・カラオケボックス・個室付浴場等
	第一種住居地域	第二種住居地域不適格建築物・パチンコ屋・麻雀屋・カラオケボックス等
	第二種住居地域	一定の工場及び作業場・一定の危険物の貯蔵又は処理施設・劇場・映画館・料理店・キャバレー・ナイトクラブ・個室付浴場・倉庫業用倉庫・一定規模以上の自動車車庫等
	準住居地域	近隣商業地域不適格建築物・一定の工場及び作業場・一定の危険物の貯蔵又は処理施設・一定の劇場・一定の映画館等
	田園住居地域	第二種低層住居専用地域適格建築物・農産物の生産、集荷、処理又は貯蔵に供するもの・農業の生産資材の貯蔵に供するもの・地域で生産された農産物の販売を主たる目的とする一定の店舗その他の農業の利便を増進するために必要な一定の店舗及び飲食店等以外のもの
商業系	近隣商業地域	商業地域不適格建築物・料理店・キャバレー・ナイトクラブ・個室付浴場等
	商業地域	一定の危険物の貯蔵又は処理施設・一定の工場（騒音、火災、危険等のおそれがやや多いもの）等

工業系	準工業地域	一定の危険物の貯蔵又は処理施設・一定の工場（騒音、火災、危険等の著しいもの）・個室付浴場等
	工業地域	ホテル・旅館・料理店・キャバレー・個室付浴場・劇場・映画館・学校・病院等
	工業専用地域	工業地域不適格建築物・住宅・店舗・飲食店・図書館・ボーリング場・パチンコ屋・麻雀屋・スケート場・老人ホーム等

② 第一種・第二種低層住居専用地域及び田園住居地域における制限

（ア） 建築物の高さの制限

第一種・第二種低層住居専用地域及び田園住居地域においては、原則として、建築物の高さが１０ｍ又は１２ｍまでに制限されています。

（１０ｍ又は１２ｍのいずれかについては都市計画で定められます。）

（都市計画法第８条第３項、建築基準法第５５条）

（イ） 外壁の後退距離

第一種・第二種低層住居専用地域及び田園住居地域においては、必要に応じて、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離の限度（１．５ｍ又は１ｍ）が定められる場合があります。

（１．５ｍ又は１ｍのいずれかについては都市計画で定められます。）

（都市計画法第８条第３項、建築基準法第５４条）

③ 建築物の敷地面積

用途地域においては、必要に応じて、建築物の敷地面積の最低限度が２００㎡以内の範囲で定められる場合があります。

（最低限度の数値は都市計画で定められます。）

（都市計画法第８条第３項、建築基準法第５３条の２）

④ 建築物の各部分の高さ

（ア） 道路斜線制限

都市計画区域内の全ての地域において、建築物の建築にあたっては、前面道路の反対側の境界線から、建築物の敷地の上空に向かって用途地域別に定められた勾配の斜線で引かれた範囲内で建築しなければなりません。

（建築基準法第５６条）

（イ） 隣地斜線制限

第一種・第二種低層住居専用地域及び田園住居地域以外の都市計画区域内において、建築物の建築にあたっては、上方の空間を確保するため、隣地境界線における一定の斜線の範囲内で建築しなければなりません。

（建築基準法第５６条）

（ウ）　北側斜線制限

第一種・第二種低層住居専用地域、田園住居地域及び第一種・第二種中高層住居専用地域（第一種・第二種中高層住居専用地域においては日影規制の対象地を除く）において、建築物の建築にあたっては、隣地の南側の敷地の日照・採光・通風等を保護するため、敷地北側境界線における一定の斜線の範囲内で建築しなければなりません。

（建築基準法第５６条）

⑤　日影による中高層の建築物の高さの制限（日影規制）

商業地域・工業地域・工業専用地域を除く都市計画区域のうち、地方公共団体が条例で定める一定の区域においては、一定規模以上の建築物の建築にあたって、周辺敷地の日照を保護するため、建築物の高さが制限されます。

なお、日影規制の適用対象区域外においても、一定規模以上の建築物で、冬至日において日影規制の適用対象区域内に日影を生じさせるものは、適用対象区域内にある建築物とみなされ、規制の対象となります。

（建築基準法第５６条の２）

（３）地域・地区

物件が都市計画法及び建築基準法で定められた地域・地区等に所在する場合に記載しています。

開発・造成・建築等の制限については、主な適用法令等を「その他」欄に記載しています。

ただし、用途地域、高度地区、防火地域・準防火地域については、それぞれ別欄に記載しています。

（都市計画法第８条第１項・第１２条の４、建築基準法第６８条の２）

（４）建蔽率

建築基準法で定められた建蔽率を記載しています。

（建築基準法第５３条）

（５）容積率

建築基準法で定められた容積率を記載しています。

（建築基準法第５２条）

・「地区計画等による制限あり」

物件が都市計画法等で定められた地区計画（地域・地区・区域）等に所在することにより制限される建蔽率・容積率と、建築基準法で定められた建蔽率・容積率（物件調書の「建蔽率」「容積率」欄に記載している建蔽率・容積率）をそれぞれ比較し、小さい方の数値がその物件の建蔽率・容積率の上限となります。なお、地区計画等の詳細については、関係各機関にご照会ください。

・「道路幅員による制限あり」

物件の前面道路の幅員が１２ｍ未満の場合において、次に掲げる数値（①又は②）を物件の指定容積率（物件調書の「容積率」欄に記載している容積率）と比較し、小さい方の数値がその物件の基準容積率（容積率の上限）となります。

① 用途地域が、第一種・第二種低層住居専用地域、田園住居地域、第一種・第二種中高層住居専用地域、第一種・第二種住居地域、準住居地域

・ 前面道路の幅員（単位：メートル）に４／１０を乗じたもの （特定行政庁が都道府県都市計画審議会の議を経て指定する区域は、６／１０）

② 用途地域が上記以外の場合及び都市計画区域で用途地域の指定のない区域

・前面道路の幅員（単位：メートル）に６／１０を乗じたもの

物件が複数の道路に接している場合は、最も幅員の広い道路を前面道路として計算します。また、幅員が４ｍ未満の場合は、幅員４ｍとして計算します。

ただし、前面道路の幅員が１２ｍ未満の場合でも、接道の状況等により上記容積率の制限が緩和される場合がありますので、関係各機関にご照会ください。

（計算例）：第一種住居地域で指定容積率が２００％、前面道路の幅員が４ｍの場合

４ｍ（前面道路の幅員）×４／１０＝１６０％

２００％＞１６０％ → 基準容積率１６０％

（建築基準法第５２条）

（６）高度制限（〇〇高度地区・最高限高度地区・最低限高度地区）

高度地区とは、都市計画で定められた用途地域内において市街地の環境を維持し、又は土地利用の増進を図るために、建築物の高さの最高限度又は最低限度が定められる地区です。

なお、高度制限の詳細については、関係各機関にご照会ください。

（都市計画法第８条、建築基準法第５８条）

（７）防火指定

市街化区域の防災を図るため防火地域及び準防火地域が定められ、建築物の構造や規模について規制がなされています。

地　　域	建築物の用途、規模、構造	要求される構造
防火地域	階数３以上又は延べ面積 100 平方メートルを超える場合	耐火建築物
	その他の建築物	耐火又は準耐火建築物

準防火地域	階数４以上（除く地階）又は延面積が 1,500 平方メートル超の場合	耐火建築物
	延面積が 500 平方メートルを超え、1,500 平方メートル以下の建築物	耐火又は準耐火建築物
	階数３（除く地階）の場合	耐火又は準耐火建築物 政令で定める技術的基準に適合する建築物 （延面積 500 ㎡以下）
	木造の建築物	

（都市計画法第８条第１項第５号、建築基準法第６１条・第６２条）

２　「その他」

この欄では、各物件の造成・開発・建物の建築等に制限が課せられる主な適用法令等を記載しています。

なお、記載のない法令等により制限が課せられる場合もありますので入札参加者ご自身により、諸規則の状況等の調査を行ってください。

また、法令等の制限の概要につきましては、以下のとおり参考として抜粋したものを記載しておりますが、制限の詳細及びその他本欄に記載のない制限の概要につきましては、関係各機関にご照会ください。

・　都市計画法第８条（駐車場整備地区）

駐車場整備地区とは、商業地域、近隣商業地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域若しくは準工業地域内において自動車交通が著しく集中する地区で、道路の効用を保持し、円滑な道路交通を確保する必要があると認められた地区であり、その整備内容は市区町村のそれぞれの整備地区で定められています。

（駐車場法第３条第１項）

・　都市計画法第２９条・第３４条（開発行為の許可及び基準）

都市計画区域又は準都市計画区域内において開発行為をしようとする場合は、物件の規模に応じて、あらかじめ、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事の許可を受けなければなりません。

なお、市街化調整区域における開発行為については、併せて法第３４条の基準を満たさなければなりません。

ただし、許可の事前手続きとして、市区町村の定めた開発のための指導要綱の適用を受けなければならない場合があります。

・　都市計画法第５３条（都市計画施設・市街地開発事業）

都市計画施設（法第１１条第１項各号に掲げる施設）の区域又は市街地開発事業（一定の区域を総合的な計画に基づいて新たに開発し、あるいは再開発する事業）の施行区域内において建築物の建築をしようとする者は、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事の許可を受けなければなりません。

なお、「参考事項」欄に具体的な時期の記載のあるものを除いて、都市計画施設等

の事業施行時期は、「未定」となっています。

・　都市計画法第５８条（風致地区）

風致地区（都市の風致を維持するために定められた地区）内における建築物の建築、宅地の造成等については、地方公共団体の条例で規制がなされます。

風致地区内における次の行為は、あらかじめ地方公共団体の長の許可を受けなければなりません。

①　建築物の建築その他工作物の建設
②　宅地の造成
③　水面の埋立、干拓
④　木竹の伐採
⑤　土石の類の採取
⑥　その他

例）・・・〇〇風致地区条例　等

・　都市計画法第５８条の２・３（地区計画等）

地区計画とは、建築物の建築形態、公共施設その他の施設の配置等からみて、一体としてそれぞれの区域の特性にふさわしい態様を備えた良好な環境の各街区を整備し、保全するための計画です。

地区計画で方針が定められ、それに基づいて具体的なことを定めるのが地区整備計画です。

地区整備計画では、用途の制限、容積率の最高・最低限度、建蔽率の最高限度、敷地の面積・建築面積の最低限度、壁面の位置、高さの最高・最低限度等が定められています。

地区整備計画が定められている区域内において、土地の区画形質の変更、建築物の建築等を行おうとする者は、着手する日の３０日前までに、国土交通省令で定めるところにより、市町村長に届け出なければなりません。

また、防災街区整備地区計画、沿道地区計画及び集落地区計画については、それぞれの密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律、幹線道路の沿道の整備に関する法律及び集落地域整備法によって建築等の制限がなされます。

・　建築基準法第３９条（災害危険区域）

津波、高潮、出水等による危険の著しい区域として、地方公共団体が条例で指定するもので、建築物の建築の禁止その他の制限がなされます。

・　建築基準法第４３条第１項、第２項（敷地等と道路との関係）

建築基準法第４２条に定める「道路」に２ｍ以上接していない敷地には、原則として建築物は建築できません。

ただし、その敷地の周囲に広い空地を有する建築物、その敷地が公共の用に供される幅員４ｍ以上の道に２ｍ以上接する建築物など、国土交通省令で定める基準に

適合する建築物で、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて建築審査会の同意を得て許可した場合は、例外として建築することができます。

・　建築基準法第４９条（特別用途地区）

特別用途地区内では、都市計画法で定められた用途地域内での規制のほか、地方公共団体の条例により、建築物及び工作物の建築が制限されることがあります。

また、この地区内では、地方公共団体の条例により、国土交通大臣の承認を得て用途地域内での建築物及び工作物の建築制限が緩和されることがあります。

特別用途地区は、用途地域内において定めることができます。

・　建築基準法第５９条（高度利用地区）

高度利用地区内においては、容積率の最高限度及び最低限度、建蔽率の最高限度、建築面積の最低限度並びに壁面の位置の制限が定められます。

ただし、主要構造部が木造、鉄骨造、コンクリートブロック造その他これらに類する構造であって、２階建以下でかつ地階を有しない建築物（容易に移転、除去することができるもの）は、この制限を受けません。

・　建築基準法第６９条・第７５条（建築協定）

建築協定は、一定区域の土地の所有者、地上権者、賃借権者が、その地域を住宅地などとして環境を改善するために行う建築基準についての協定で、市町村の条例により定められた区域において、特定行政庁の認可を受けて効力が発生します。

認可の公告がなされた建築協定は、公告の日以後、土地の所有者等になった者に対してもその効力が及ぶもので、建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠又は建築設備について制限がなされます。

・　建築基準法第８６条（一つの敷地とみなすこと等による制限の緩和）

建築基準法では、一敷地につき一建築物という規定がありますが、総合的な設計によって建築されるもので、特定行政庁が各建築物の位置及び構造が安全上、防火上及び衛生上支障がないと認可又は許可したものについては、厳格な敷地単位ではなく、一敷地内にあるとみなし、容積率、建蔽率、接道等の一定の建築制限を一体として適用することができます。

・　宅地造成及び特定盛土等規制法第１２条（宅地造成等に関する工事の許可）・第２７条（特定盛土等又は土石の堆積に関する工事の届出等）・第３０条（特定盛土等又は土石堆積に関する工事の許可）

都道府県知事（指定都市、中核市又は特例市の長、以下同じ。）は、宅地造成、特定盛土等又は土石の堆積（以下「宅地造成等」という。）に伴い災害が生じるおそれが大きい市街地等区域を、宅地造成等工事規制区域として指定することができます。

宅地造成等工事規制区域内において、宅地造成等に関する工事を行おうとする工

事主は、工事着手前に都道府県知事の許可を受けなければなりません。

また、都道府県知事は、宅地造成等工事規制区域以外の土地の区域で、特定盛土等又は土石の堆積が行われた場合には、これに伴う災害により生命又は身体に危害を生ずるおそれが特に大きいと認められる区域を、特定盛土等規制区域として指定することができます。

特定盛土等規制区域内において、特定盛土等又は土石の堆積に関する工事を行おうとする工事主は、工事着手前に当該工事の計画を都道府県知事に届け出なければなりません。また、大規模な崖崩れ又は土砂の流出を生じさせるおそれが大きい工事の場合は、工事着手前に都道府県知事の許可を受けなければなりません。

※法附則（令和４年５月２７日法律第５５号）第２条において経過措置が設けられており、経過措置期間は旧法において宅地造成工事規制区域に指定されていた区域内における宅地造成工事については従前の例によるとされています。

・　旧宅地造成等規制法第８条（宅地造成工事の許可）

都道府県知事（指定都市、中核市又は特例市の長）は、宅地造成に関する工事等について災害の防止のために必要な規制を行うことを目的として、関係市町村長の意見を聴き、宅地造成に伴いがけ崩れ又は土砂の流出を生ずるおそれが著しい市街地又は市街地になろうとする土地の区域を、宅地造成工事規制区域として指定することができます。

宅地造成工事規制区域内において、宅地造成に関する工事を行おうとする造成主は、工事着手前に都道府県知事（指定都市、中核市又は特例市の長）の許可を受けなければなりません。

・　土地区画整理法第７６条・第９９条（土地区画整理事業）

土地区画整理事業の施行認可の公告日以後、換地処分があった旨の公告がある日までは、施行地区内において、土地区画整理事業の施行の障害となるおそれがある土地の形質の変更や建築物、その他の工作物の新築行為をしようとする者は、都道府県知事等の許可を受けなければなりません。

また、仮換地が指定された場合には、従前の宅地を所有又は賃借権等を有していた者は、仮換地指定の効力発生の日から換地処分の公告の日まで、仮換地について従前の宅地に存する権利と同じ内容の使用収益権を取得する代わりに、従前の土地に存した使用収益権を停止されます。

・　農地法第３条（権利移転の許可）

農地又は採草放牧地について、所有権を移転し、又は地上権等を設定若しくは移転する場合、当事者は、農業委員会の許可を受けなければなりません。

・　農地法第５条（転用を伴う権利移転の許可・届出）

農地を農地以外のものにするため、又は採草放牧地を採草放牧地以外のもの（農地を除く）にするため、これらの土地について所有権を移転し、又は地上権等を設定若しくは移転する場合、当事者は、都道府県知事又は農林水産大臣の許可を受け

なければなりません。
　ただし、市街化区域内にある農地又は採草放牧地をあらかじめ農業委員会に届け出て、農地又は採草放牧地以外のものにする場合には、許可は必要ありません。

・　農業振興地域の整備に関する法律第１５条の２
（農用地区域内における開発行為の制限）
　農用地区域内において開発行為をしようとする場合は、あらかじめ、農林水産省令で定めるところにより、都道府県知事の許可を受けなければなりません。
　また、農用地区域は、市町村がその区域内にある農業振興地域において定める、耕作又は養育の業務のための採草若しくは家畜の放牧の目的に供される土地等として利用すべき土地の区域をいいます。
　市町村は、農用地区域についてその利用計画（農用地利用計画）を定めています。

・　文化財保護法第９３条（〇〇遺跡）
　土木工事その他埋蔵文化財の調査以外の目的で、貝塚、古墳その他埋蔵文化財を包蔵する土地として周知されている土地（周知の埋蔵文化財包蔵地）を発掘しようとする場合には、文部科学省令で定める事項を記載した書面をもって、発掘に着手しようとする日の６０日前までに文化庁長官（各地方公共団体等）に届け出なければなりません。
　また、周知の埋蔵文化財包蔵地に近接する土地、又はその予定区域内に所在する土地についても、事前に各地方公共団体等に照会又は協議が必要となる場合があります。

・　文化財保護法第１２５条（現状変更の制限）
　史跡名勝天然記念物に関しその現状を変更し、又はその保存に影響を及ぼす行為をする場合、あらかじめ文化庁長官（各地方公共団体等）の許可を受けなければなりません。
　ただし、現状変更については、維持をするための措置又は非常災害のために必要な応急措置を執る場合、保存に影響を及ぼす行為については、影響が軽微である場合はこの限りではありませんが、事前に文化庁長官（各地方公共団体等）にご照会ください。

・　景観法第１６条（景観計画区域）
　景観計画区域とは、景観行政団体が良好な景観の形成を図るため、その方針及び行為の制限に関する事項等を定めた計画の区域をいいます。
　景観計画区域内において、次の①～④の行為をしようとする者は、あらかじめ、国土交通省令で定めるところにより、行為の種類、場所、設計又は施行方法、着手予定日その他国土交通省令で定める事項を景観行政団体の長に届けなければなりません。
　①　建築物の新築、増築、改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕若

しくは模様替又は色彩の変更

② 工作物の新設、増築、改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更

③ 開発行為及びその他政令で定める行為

④ 良好な景観の形成に支障を及ぼすおそれのある行為として景観行政団体の条例で定める行為

・ 河川法第２６条（河川区域）

河川区域内の土地において工作物を新築し、改築し、又は除却しようとする者は、河川管理者の許可を受けなければなりません。

・ 河川法第５５条（河川保全区域）

河川保全区域とは、河川管理者が河岸又は河川管理施設を保全するため、河川区域の境界から５０ｍを超えない範囲で指定した区域をいいます。

河川保全区域内において土地の掘削等、土地の形状を変更する行為、又は工作物の新築・改築をしようとする者は、河川管理者の許可を受けなければなりません。

・ 水防法第１５条（浸水想定区域）

水防法第１４条に定める「洪水浸水想定区域」、同法第１４条の２に定める「雨水出水浸水想定区域」及び同法第１４条の３に定める「高潮浸水想定区域」をその区域に含む市町村の長は、国土交通省令で定めるところにより、市町村地域防災計画において定められた洪水浸水想定区域図に洪水予報等の伝達方法、避難場所その他洪水時の円滑かつ迅速な避難の確保を図るために必要な事項等を住民等に周知させるため、これらの事項を記載した印刷物（ハザードマップ）の配布その他の必要な措置を講じなければならない。

・ 海岸法第８条（海岸保全区域）

海岸保全区域とは、津波、高波、波浪、その他海水又は地盤の変動による被害から海岸を防護するため、海岸管理者が指定する防護すべき海岸にかかる一定の区域であり、陸地においては春分の日の満潮時の水際線から５０ｍ以内、水面においては春分の日の干潮時の水際線から５０ｍ以内に指定されます。

海岸保全区域内において土石の採取、施設等の新設又は改築をしようとする者は、海岸管理者の許可を受けなければなりません。

・ 津波防災地域づくりに関する法律第５３条（津波災害警戒区域）

都道府県知事は、国土交通大臣の定める「津波防災地域づくりの推進に関する基本的な指針」に基づき、かつ、津波浸水想定を踏まえ、津波が発生した場合には住民その他の者の生命又は身体に危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域で、当該区域における津波による人的災害を防止するために警戒避難体制を特に整備すべき土地の区域を、津波災害警戒区域として指定することができます。

・　津波防災地域づくりに関する法律第７３条・第８２条

（津波災害特別警戒区域内における特定開発行為の制限）

津波災害特別警戒区域内において、政令で定める土地の形質の変更を伴う開発行為で当該開発行為をする土地の区域内において建築が予定されている建築物の用途が制限用途であるものをしようとする者は、あらかじめ、都道府県知事（指定都市又は中核市の長）の許可を受けなければなりません。また、津波災害特別警戒区域内において、制限用途の建築物の建築をしようとする者は、あらかじめ、都道府県知事（指定都市又は中核市の長）の許可を受けなければなりません。

・　航空法第４９条・第５６条の３（高さ制限）

公共の用に供する飛行場の進入表面、転移表面又は水平表面（法第２条第７項、第８項及び第９項で規定される表面）の上に出る高さの建造物、植物その他の物件を設置し、植栽し、又は留置してはなりません。

また、拠点空港及び地方管理空港のうち政令で定める空港の延長進入表面、円錐表面又は外側水平表面（法第５６条で規定する表面）の上に出る高さの建造物、植物その他の物件を設置し、植栽し、又は留置してはなりません。

・　自然公園法第２０条（特別地域）

環境大臣は国立公園について、都道府県知事は国定公園について、当該公園の風致を維持するため、公園計画に基づいて、その区域（海域を除く。）内に特別地域を指定することができます。

特別地域（特別保護地区を除く。）内においては、次の①～⑱の行為は、国立公園にあっては環境大臣の、国定公園にあっては都道府県知事の許可を受けなければ、してはなりません。

①　工作物を新築し、改築し、又は増築すること。
②　木竹を伐採すること。
③　環境大臣が指定する区域内において木竹を損傷すること。
④　鉱物を掘採し、又は土石を採取すること。
⑤　河川、湖沼等の水位又は水量に増減を及ぼさせること。
⑥　環境大臣が指定する湖沼又は湿原及びこれらの周辺１キロメートルの区域内において当該湖沼若しくは湿原又はこれらに流水が流入する水域若しくは水路に汚水又は廃水を排水設備を設けて排出すること。
⑦　広告物その他これに類する物を掲出し、若しくは設置し、又は広告その他これに類するものを工作物等に表示すること。
⑧　屋外において土石その他の環境大臣が指定する物を集積し、又は貯蔵すること。
⑨　水面を埋め立て、又は干拓すること。
⑩　土地を開墾しその他土地の形状を変更すること。
⑪　高山植物その他の植物で環境大臣が指定するものを採取し、又は損傷すること。

⑫　環境大臣が指定する区域内において当該区域が本来の生育地でない植物で、当該区域における風致の維持に影響を及ぼすおそれがあるものとして環境大臣が指定するものを植栽し、又は当該植物の種子をまくこと。
⑬　山岳に生息する動物その他の動物で環境大臣が指定するものを捕獲し、若しくは殺傷し、又は当該動物の卵を採取し、若しくは損傷すること。
⑭　環境大臣が指定する区域内において当該区域が本来の生息地でない動物で、当該区域における風致の維持に影響を及ぼすおそれがあるものとして環境大臣が指定するものを放つこと（当該指定する動物が家畜である場合における当該家畜の放牧を含む。）。
⑮　屋根、壁面、塀、橋、鉄塔、送水管その他これらに類するものの色彩を変更すること。
⑯　湿原その他これに類する地域のうち環境大臣が指定する区域内へ当該区域ごとに指定する期間内に立ち入ること。
⑰　道路、広場、田、畑、牧場及び宅地以外の地域のうち環境大臣が指定する区域内において車馬若しくは動力船を使用し、又は航空機を着陸させること。
⑱　前各号に掲げるもののほか、特別地域における風致の維持に影響を及ぼすおそれがある行為で政令で定めるもの。

・　自然公園法第３３条（普通地域）

普通地域とは、国立公園又は国定公園の区域のうち、特別地域及び海域公園地区に含まれない区域をいいます。普通地域内において、次の①～⑦の行為をしようとする者は、国立公園にあっては環境大臣に、国定公園にあっては都道府県知事に届け出なければなりません。

①　その規模が環境省令で定める基準を超える工作物を新築し、改築し、又は増築すること（改築又は増築後において、その規模が環境省令で定める基準を超えるものとなる場合における改築又は増築を含む。）。
②　特別地域内の河川、湖沼等の水位又は水量に増減を及ぼさせること。
③　広告物その他これに類する物を掲出し、若しくは設置し、又は広告その他これに類するものを工作物等に表示すること。
④　水面を埋め立て、又は干拓すること。
⑤　鉱物を掘採し、又は土石を採取すること（海域内においては、海域公園地区の周辺１キロメートルの当該海域公園地区に接続する海域内においてする場合に限る。）。
⑥　土地の形状を変更すること。
⑦　海底の形状を変更すること（海域公園地区の周辺１キロメートルの当該海域公園地区に接続する海域内においてする場合に限る。）。

・　急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第７条（急傾斜地崩壊危険区域）

都道府県知事は、崩壊するおそれのある急傾斜地で、その崩壊により相当数の居住者その他の者に危害が生ずるおそれのあるもの、及びこれに隣接する土地のうち、

当該急傾斜地の崩壊が助長され又は誘発されるおそれがないようにするために一定の行為を制限する必要のあるものを急傾斜地崩壊危険区域として指定することができます。

急傾斜地崩壊危険区域内においては、次の①～⑦の行為は、都道府県知事の許可を受けなければなりません。

① 水を放流し、又は停滞させる行為その他水の浸透を助長する行為
② ため池、用水路その他急傾斜地崩壊防止施設以外の施設又は工作物の設置又は改造
③ のり切、切土、掘削又は盛土
④ 立木竹の伐採
⑤ 木竹の滑下又は地引による搬出
⑥ 土石の採取又は集積
⑦ 上記①～⑥のほか、急傾斜地の崩壊を助長し、又は誘発するおそれのある行為で政令で定めるもの

・ 地すべり等防止法第１８条（地すべり防止区域）

主務大臣は、地すべり区域（地すべりしている区域又は地すべりするおそれのきわめて大きい区域）及びこれに隣接する地域のうち地すべり区域の地すべりを助長し、若しくは誘発し、又は助長し、若しくは誘発するおそれのきわめて大きいものであって、公共の利害に密接な関連を有するものを地すべり防止区域として指定することができます。

地すべり防止区域内においては、次の①～⑤の行為をしようとする者は、都道府県知事の許可を受けなければなりません。

① 地下水を誘致し、又は停滞させる行為で地下水を増加させるもの、地下水の排水施設の機能を阻害する行為その他地下水の排除を阻害する行為
② 地表水を放流し、又は停滞させる行為その他地表水のしん透を助長する行為
③ のり切又は切土で政令で定めるもの
④ ため池、用排水路その他の地すべり防止施設以外の施設又は工作物で政令で定めるものの新築又は改良
⑤ 上記の①～④のほか、地すべりの防止を阻害し、又は地すべりを助長し、若しくは誘発する行為で政令で定めるもの

・ 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律
第９条・第１０条・第２４条～第２６条（土砂災害特別警戒区域）

都道府県知事は、警戒区域のうち、急傾斜地の崩壊等が発生した場合には建築物に損壊が生じ住民等の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域で、一定の開発行為の制限及び居室（建築基準法第２条第４号に規定する居室）を有する建築物の構造の規制をすべき土地の区域として政令で定める基準に該当するものを、土砂災害特別警戒区域として指定することができます。

土砂災害特別警戒区域内では、建築が予定されている建築物の用途が住宅分譲や

社会福祉施設、学校及び医療施設など災害時要援護者施設の建築のための開発行為については、あらかじめ、都道府県知事の許可を受けなければなりません。

また、居室を有する建築物を建築等する場合は、建築物の構造が土砂災害を防止・軽減するための基準を満たすものとなっているかについて建築確認を受けることが必要になります。そのほか、急傾斜地の崩壊等が発生した場合に、都道府県知事から土砂災害特別警戒区域から安全な区域に移転する等の勧告を受ける場合があります。

・　森林法第１０条の２（開発行為の許可）・第１０条の８（伐採の届出）

農林水産大臣は、全国の森林について、良好な自然環境の保全及び形成その他森林の有する公益的機能の維持増進を図るために、全国森林計画をたてなければなりません。また、森林の地勢その他の条件を勘案し、全国の森林をいくつかの区域に分けて森林計画区を定める必要があり、都道府県知事は、その森林計画区別に地域森林計画をたてなければなりません。

法第１０条の２においては、地域森林計画の対象となっている民有林における開発行為（土石又は樹根の採掘、開墾その他の土地の形質を変更する行為をいう。）で、面積が１ヘクタールを超える場合は、農林水産省令で定める手続きに従い、都道府県知事の許可を受けなければなりません。

なお、法第１０条の８においては、地域森林計画の対象となっている民有林の立木を伐採するには、森林所有者等は農林水産省令で定めるところにより、あらかじめ、市町村の長に森林の所在場所、伐採面積、伐採方法、伐採齢、伐採後の造林の方法、期間及び樹種その他農林水産省令で定める事項を記載した伐採及び伐採後の造林の届出書を提出しなければなりません。

・　森林法第３４条（保安林における制限）

農林水産大臣は、水源のかん養・土砂の流出又は崩壊の防備等、特定の公共目的を達成するため必要があるときは、森林を保安林として指定することができます。

保安林においては、政令で定めるところにより、都道府県知事の許可を受けなければ立木を伐採してはなりません。また、都道府県知事の許可を受けなければ、立木を伐採し、立木を損傷し、家畜を放牧し、下草、落葉若しくは落枝を採取し、又は土石若しくは樹根の採掘、開墾その他の土地の形質を変更する行為をしてはなりません。

ただし、指定施業要件（立木の伐採の方法及び限度並びに立木を伐採した後において当該伐採跡地について行う必要のある植栽の方法、期間及び樹種をいう。）に定める立木の伐採の方法に適合し、かつ当該指定施業要件に定める伐採の限度を超えない範囲内において間伐のため立木を伐採しようとする場合は、農林水産省令で定める手続きに従い、あらかじめ、都道府県知事に森林の所在場所、間伐立木材積、間伐方法その他農林水産省令で定める事項を記載した間伐の届出書を提出することとなっています。

また、指定施業要件に従い、伐採跡地について植栽をしなければならない場合が

あります。

・　土壌汚染対策法第４条（届出）

環境省令で定める規模以上の土地の掘削その他の土地の形質の変更をしようとする者は、土地の形質の変更に着手する日の３０日前までに、当該土地の形質の変更の場所及び着手予定日その他環境省令で定める事項を都道府県知事に届け出なければなりません。

この規定による届出がなされた土地が、特定有害物質によって汚染されているおそれがあるものとして環境省令で定める基準に該当すると認められるときは、特定有害物質による汚染の状況について調査し、その結果を都道府県知事に報告する必要があります。

・　都市再生特別措置法第８８条・第１０８条（立地適正化計画）

立地適正化計画に記載された居住誘導区域外において、一定規模以上の住宅等の建築を目的とする開発行為等を行おうとする場合や、都市機能誘導区域外において、誘導施設の建築行為等を行おうとする場合は、当該行為に着手する日の３０日前までに、行為の種類、場所、設計又は施行方法、着手予定日その他国土交通省令で定める事項を市町村長に届け出なければなりません。

・　重要施設周辺及び国境離島等における土地等の利用状況の調査及び利用の規制等に関する法律第１３条

（特別注視区域内における土地等に関する所有権等の移転等の届出）

重要土地等調査法において特別注視区域内にある一定の面積以上の土地及び建物に関する所有権又はその取得を目的とする権利の移転又は設定をする契約（予約を含む。）を締結する場合には、契約の当事者（売主・買主の双方）は、法令で定められた事項をあらかじめ内閣総理大臣に届け出なければなりません。

なお、同法第９条には注視区域内における土地等が重要施設等の機能を阻害する目的で利用されていた場合、内閣総理大臣から同法第８条に基づく勧告を経て必要な措置命令ができる規定があります。

・　〇〇条例（がけ）

一定以上の高さと勾配のあるがけに近接して建築物の建築、敷地の造成等を行う際には、建築物の位置、規模、構造等に制限を受ける場合や、安全な擁壁の構築が必要になる場合があります。

なお、対象となるがけの高さと勾配、制限の内容等は、各地方公共団体の条例によって異なります。

・　〇〇条例（路地状敷地）

建築物の敷地が路地状部分のみによって道路に接する場合には、その敷地の路地状部分の幅員は、建築物の構造や用途、あるいは路地状部分の長さに応じて、各地

方公共団体の条例で定める一定の数値以上でなければなりません。

・　条例・指導要綱等

開発等（建築を含む）にあたっては、上記以外で「その他」欄に記載されているものについても、各地方公共団体の条例・指導要綱等により制限・指導がなされる場合がありますので、各地方公共団体にご照会ください。

また、「その他」欄には、主な適用法令等を記載しておりますので、記載のない法令等により、制限・指導がなされる場合もありますのでご注意願います。

（例）　〇〇市都市景観条例、〇〇建築指導要綱

私道の負担等に関する事項

１　私道負担

物件内に宅地部分と区分され、現に私道として使用している土地（持分で所有する場合を含む。）がある場合は、私道負担「有」と記載しています。

２　道路後退

建築基準法第４２条第２項に基づく道路及びその他法令等により、セットバック等道路後退が必要な場合は「有」と記載しています。

供給処理施設の概要

１　配管等の状況

（１）接面している道路上に使用可能な配線及び公設の配管がある（接面道路の反対車線側に配管されている場合を含む）場合に「有」と記載しています。

なお、電気については接面道路に配線がない場合でも、引込可能である場合には「有」と記載しています。

（２）複数の道路に接面している物件について、その一方にしか上水道・下水道・都市ガスの配管がない場合であっても「有」と記載しています。

２　施設整備状況

施設の整備予定時期が判明している場合に、記載しています。

３　施設整備の特別負担の有無

通常の加入金や接面道路からの引込工事費等以外に特別な負担金が必要な場合には「有」と記載しています。

※　各項目の詳細は、入札参加者ご自身により、各関係機関（市町村等、電力会社、ガス会社）にご確認ください。

交通機関

１　物件からの最寄り駅・バス停を記載しています。

２　物件の周辺に複数の駅・バス停が存在する場合は、最も利便性の高い駅・バス停を記載しています。

３　物件から最寄り駅までの「徒歩による時間」が２１分（道路距離８０ｍについて１分間を要するものとして算出）以上の場合は、物件の最寄りのバス停を記載しています。
　また、「徒歩による時間」が３１分以上の場合は、記載していません。

公共施設

小学校・中学校は、物件が属する学区の公立校名を記載しています。

参考事項

上記の関連事項及びその他参考となるべき事項について、記載しています。

建物の面積

建物の面積（建築面積、延床面積）は、建築基準法上の面積と異なる場合があります。

概要図の補足説明事項

１　工作物
　本地内の工作物のうち、現地看板や鋼管柵等の仮設的な工作物は原則として図示していません。
　また、建物付の物件の場合、雨水桝や汚水桝、マンホールは原則として図示していません。

２　樹木及びコンクリートガラ等

　物件内に多数の樹木がある場合や、コンクリートガラ等が点在している場合は、図示していません（物件調書「参考事項」欄のみに記載しています。）。

３　境界標

　物件と隣接地との境界標は、現況に設置されているものの種類にかかわらず、すべて「・」で図示しています。

　なお、物件内の筆界については、現況に設置されている境界標の有無にかかわらず図示していないものもあります。

そ　の　他

　物件調書には、参考となる法令、条例等を記載しておりますが、実際のご利用に当たり必要となる事項全てが網羅されているものではありませんので、ご利用の計画によって必要となる諸規制については、必ず入札参加者ご自身により調査確認を行ってください。